UBND TỈNH QUẢNG NGÃI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
Số: 4618 /TB-STNMT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 8 năm 2023

THÔNG BÁO
Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long, tại các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi

Ngày 11/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức cuộc họp thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long, tại các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi; tham dự cuộc họp có đại diện các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Tài chính; đại diện UBND thành phố Quảng Ngãi *(uỷ quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố dự thay)*, đại diện UBND các xã: Tịnh An, Tịnh Long, Tịnh Châu và Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Trần Việt *(đơn vị đề xuất dự án)*.

Sau khi nghe ý kiến thảo luận của các đại biểu đại diện cho các Sở, ngành và địa phương dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai đối với vị trí đề xuất thực hiện dự án Khu dân cư Tịnh An - Tịnh Long, tại các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi, cụ thể như sau:

I. Tóm tắt sơ bộ về dự án

1. Diện tích: Tổng diện tích đề xuất thực hiện dự án khoảng 356.152m^2. Vị trí ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 24/7/2023.

2. Vị trí: Tại các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Hiện trạng sử dụng đất: Theo thuyết minh dự án và Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập, cụ thể:

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m^2)	xã Tịnh An	xã Tịnh Long	xã Tịnh Châu
1	**Đất chưa sử dụng**	**BCS**	**212,2**	212,2		
2	**Đất trồng cây hàng năm khác**	**BHK**	**178.315,1**	60.270,9	92.016,0	26.028,2
3	**Đất trồng cây lâu năm**	**CLN**	**206,3**			206,3
4	**Đất giao thông**	**DGT**	**15.549,0**	3.394,3	10.934,9	1.219,8
5	**Đất thủy lợi**	**DTL**	**2.202,8**	523,6	1.531,3	147,9

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m^2)	xã Tịnh An	xã Tịnh Long	xã Tịnh Châu
6	**Đất trồng lúa**	**LUC**	**127.169,6**	5.803,5	110.742,8	10.623,3
7	**Đất nghĩa địa**	**NTD**	**27.768,9**	3.040,5	22.730,4	1.998,0
8	**Đất ở tại nông thôn**	**ONT**	**1.586,3**	1.377,8	208,5	
9	**Đất ở và đất trồng cây hàng năm khác**	**ONT +BHK**	**2.059,0**		1.715,4	343,6
10	**Đất cơ sở tín ngưỡng**	**TIN**	**956,9**	621,9	335,0	
11	**Đất thương mại, dịch vụ**	**TMD**	**125,9**		125,9	
Diện tích quy hoạch dự án (m^2)			**356.152**	**75.244,7**	**240.340,2**	**40.567,1**

4. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất do tổ chức quản lý và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

II. Thẩm định các điều kiện về tiếp cận đất đai

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Qua kiểm tra, rà soát với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thành phố Quảng Ngãi được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 thì vị trí đề xuất dự án được thể hiện quy hoạch là đất ở, đất giao thông, đất thương mại dịch vụ *(khoảng 42.477,4 m^2)* và đất khu vui chơi giải trí công cộng *(khoảng 17.729,9 m^2)*.

- Về Kế hoạch sử dụng đất: Dự án có trong danh mục công trình dự án thu hồi đất năm 2022 thành phố Quảng Ngãi (Phụ biểu 01) ban hành kèm theo Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Quảng Ngãi, với quy mô dự án là 31,9 ha (nhỏ hơn 3,72 ha so với diện tích đề xuất dự án). Đối với phần diện tích 3,72 ha bổ sung này đã được HĐND tỉnh thông qua danh mục bổ sung công trình, dự án thu hồi đất năm 2023 thành phố Quảng Ngãi tại Nghị quyết số 20/2023/NQ-HĐND ngày 03/8/2023; hiện nay, UBND thành phố đang hoàn thiện hồ sơ để trình UBND tỉnh phê duyệt bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của thành phố Quảng Ngãi.

2. Về sự phù hợp với quy hoạch chuyên ngành:

- Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1045/SXD-QLN&BĐS ngày 01/6/2023: Đối chiếu với các đồ án Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021; Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 thì khu vực đề xuất thực hiện dự án được định hướng quy hoạch là đất ở dân cư, đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị), đất cây xanh (cấp đô thị) và đất giao thông; phương án đề

xuất dự án khu dân cư tại khu vực trên cơ bản phù hợp với Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu được duyệt.

- Tổng hợp ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Tờ trình số 154/TTr-UBND ngày 27/6/2023:

+ Đối chiếu Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Quảng Ngãi đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 423/QĐ-UBND ngày 16/5/2018 thì vị trí đề xuất dự án cơ bản phù hợp với định hướng phát triển Khu vực phía Bắc thành phố Quảng Ngãi; phù hợp với Chương trình phát triển đô thị thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2016-2020, định hướng đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 11/5/2018.

+ Đối chiếu với đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Quảng Ngãi đến năm 2040 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 949/QĐ-UBND ngày 11/10/2021; Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi đã được UBND thành phố phê duyệt tại Quyết định số 7475/QĐ-UBND ngày 07/12/2022 thì một số nội dung đề xuất của dự án chưa trùng khớp với quy hoạch chung và chưa hoàn toàn phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

+ Đối với vị trí bố trí đất thương mại - dịch vụ và đất công viên cây xanh cần điều chỉnh tuân thủ theo đúng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi được duyệt.

+ Khu vực đề xuất dự án có một phần diện tích nằm trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bên bờ sông Trà Khúc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 14/8/2017 được quy hoạch là đất ở, đất công trình công cộng, công viên cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật tập trung. Đồ án quy hoạch này có nhiều nội dung không còn phù hợp, do đó UBND thành phố Quảng Ngãi sẽ thực hiện điều chỉnh quy hoạch trong thời gian đến.

3. Về Danh mục các dự án phát triển nhà ở kêu gọi nhà đầu tư: Theo ý kiến của Sở Xây dựng tại Công văn số 1045/SXD-QLN&BĐS ngày 01/6/2023 thì dự án phù hợp với Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Quảng Ngãi giai đoạn 2021 - 2025 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Đánh giá về khả năng đáp ứng về quỹ đất của địa phương: Quỹ đất của địa phương đáp ứng đủ để thực hiện dự án.

5. Về môi trường *(Theo nội dung góp ý của Chi cục Bảo vệ môi trường)*

- Đối chiếu với STT 7 Mục III Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP thì dự án nêu trên thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư (quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường).

- Dự án thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao. Vì vậy, sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, nhà đầu tư đề xuất dự án phải thực hiện đánh giá tác động môi trường cho dự án và trình Bộ Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, phê duyệt theo quy định tại các Điều 30, 31, 32 và 35 Luật Bảo vệ môi trường.

6. Về đất công, tài sản công (*Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 24/7/2023; ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Tờ trình số 154/TTr-UBND ngày 27/6/2023)*

*** Về đất công:** Tổng diện tích đất do UBND các xã: Tịnh An, Tịnh Long và Tịnh Châu quản lý là 58.208,2 m^2, cụ thể:

TT	Loại đất	Mã loại đất	Tổng diện tích (m^2)	xã Tịnh An	xã Tịnh Long	xã Tịnh Châu
1	**Đất chưa sử dụng**	**BCS**	**212,2**	212,2		
2	**Đất trồng cây hàng năm khác**	**BHK**	**8.770,3**	1.058,3	7.184,3	527,7
3	**Đất giao thông**	**DGT**	**15.549,0**	3.394,3	10.934,9	1.219,8
4	**Đất thủy lợi**	**DTL**	**2.202,8**	523,6	1.531,3	147,9
5	**Đất trồng lúa**	**LUC**	**3.705**		2.236,9	1.468,1
6	**Đất nghĩa địa**	**NTD**	**27.768,9**	3.040,5	22.730,4	1.998,0
Diện tích do UBND xã quản lý (m^2)			**58.208,2**	**8.228,9**	**44.617,8**	**5.361,5**

*** Về tài sản công:** Khu vực đề xuất dự án có các tài sản công là Tuyến đường bê tông xi măng nội đồng với chiều dài khoảng 221,57m thuộc địa phận xã Tịnh An và Tuyến đường bê tông xi măng nội đồng với chiều dài khoảng 885m thuộc địa phận xã Tịnh Long. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND các xã có liên quan thực hiện các thủ tục xử lý tài sản công đảm bảo theo đúng quy định.

- Trong phạm vi dự án có các tuyến kênh nội đồng thuộc phân cấp quản lý của UBND thành phố Quảng Ngãi: Đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với địa phương kiểm tra, thống nhất giải pháp xử lý phù hợp như: Giữ nguyên hiện trạng công trình, điều chỉnh tuyến, quy mô, thay thế công trình mới để tiếp tục thực hiện nhiệm vụ cấp nước tưới hoặc phương án bồi thường, xử lý tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi nếu công trình không còn nhiệm vụ cấp nước, tiêu nước.

7. Về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập:

- Theo ý kiến của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Tờ trình số 154/TTr-UBND ngày 27/6/2023 thì trong phần diện tích do UBND xã quản lý cần lưu ý đối với thửa đất nghĩa địa (NTD) có diện tích khoảng 18.072,3 m^2

thuộc xã Tịnh Long có đường bê tông đi vào trên 5m phải xử lý theo đúng quy định hiện hành.

- Ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường: Qua xem xét Trích lục bản đồ địa chính khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh lập ngày 24/7/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy trong ranh giới đề xuất dự án có 01 khu đất công ích (diện tích khoảng 3.842,6 m^2), 01 khu đất do UBND xã Tịnh Long quản lý (diện tích khoảng 2.157,5 m^2), 01 khu đất nghĩa địa (diện tích khoảng 18.072,3 m^2); các khu đất này nằm tập trung, liền vùng, liền thửa, có đường giao thông hiện trạng lớn. Do đó, đề nghị UBND thành phố Quảng Ngãi có ý kiến cụ thể bằng văn bản về nhu cầu sử dụng của địa phương đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm trong ranh giới đề xuất dự án có sử dụng để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định hay không.

8. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Trong ranh giới đề xuất dự án có khoảng 12,72 ha diện tích đất trồng lúa. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa để xây dựng dự án.

9. Về đấu nối giao thông: Theo nội dung Công văn số 1975/SGTVT-QLCL ngày 29/7/2022 của Sở Giao thông vận tải thì vị trí đề xuất dự án đấu nối vào đường Hoàng Sa do UBND thành phố Quảng Ngãi quản lý.

10. Hình thức giao đất, cho thuê đất: Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp dự án lựa chọn nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì phải đảm bảo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành trước khi giao đất.

III. Nội dung kết luận

1. Về mục tiêu, tính chất của Dự án về đầu tư xây dựng khu dân cư cơ bản phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, nên việc tiếp cận đất đai là phù hợp.

2. Về quy hoạch:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Dự án cơ bản phù hợp với quy hoạch được duyệt; tuy nhiên, trong ranh giới đề xuất dự án có phần diện tích được định hướng quy hoạch đất giao thông, đất thương mại dịch vụ *(khoảng 42.477,4 m^2)* và đất khu vui chơi giải trí công cộng *(khoảng 17.729,9m^2)*, đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án xác định cơ cấu sử dụng đất tại các vị trí này đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

- Về Quy hoạch xây dựng: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, chuẩn xác lại ranh giới đề xuất dự án, cơ cấu sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phần còn lại phía Bắc thành phố Quảng Ngãi và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bên bờ sông Trà Khúc theo nội dung đề nghị của UBND thành phố Quảng Ngãi tại Tờ trình số 154/TTr-UBND ngày 27/6/2023.

3. Trên cơ sở chuẩn xác lại quy mô, ranh giới đề xuất thực hiện dự án, UBND thành phố Quảng Ngãi kiểm tra, rà soát diện tích đất do Nhà nước quản lý trong phạm vi thực hiện dự án; có ý kiến cụ thể về nhu cầu sử dụng của thành phố Quảng Ngãi đối với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nêu trên có sử dụng để tách khu đất thành dự án độc lập theo quy định hay không.

4. Trong khu vực đề xuất thực hiện dự án có phần diện tích đất mồ mả hiện trạng khá lớn *(khoảng 27.768,9 m^2);* đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án làm việc với địa phương để kiểm tra đối chiếu thực địa, nghiên cứu phương án hỗ trợ di dời theo đúng quy định. Trong quá trình triển khai dự án phải tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư để có tính đồng thuận, xây dựng kế hoạch di dời, địa điểm di dời phải được công bố công khai, minh bạch để thân nhân có mộ biết.

5. Đối với phần diện tích đất cơ sở tín ngưỡng: Trong ranh giới đề xuất dự án có ảnh hưởng đến 02 khu đất cơ sở tín ngưỡng với tổng diện tích 956,9 m^2 (trong đó: 621,9 m^2 thuộc xã Tịnh An; 335,0 m^2 thuộc xã Tịnh Long). Do đó, đề nghị Nhà đầu tư đề xuất dự án làm việc với UBND thành phố Quảng Ngãi và UBND các xã: Tịnh An, Tịnh Long để xem xét phương án xử lý đối với phần diện tích đất cơ sở tín ngưỡng này.

6. Đối với đất công, tài sản công: Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án chủ động làm việc với UBND thành phố Quảng Ngãi xác định chủ quản lý sử dụng đất công, tài sản công *(Tuyến kênh nội đồng, đường giao thông bê tông xi măng,...)* để xây dựng phương án, giải pháp xử lý tài sản công theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công. Riêng đối với các tuyến kênh nội đồng cần kiểm tra, rà soát hiện trạng tưới, tiêu trong phạm vi dự án để thống nhất các giải pháp phù hợp theo nội dung góp ý của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tại Công văn số 2011/SNNPTNT-TTBVTV ngày 25/5/2023.

7. Về độ cao của dự án (cos): Dự án đề xuất cần đánh giá kỹ hiện trạng và tính kết nối với các khu vực dân cư hiện hữu; trường hợp vị trí dự án có độ chênh cao so với khu vực dân cư hiện hữu thì phải điều tra, khảo sát kỹ hiện trạng tiêu nước tổng thể mặt bằng khu vực để có giải pháp đảm bảo lưu lượng thoát nước, đặc biệt là vào mùa mưa; lựa chọn giải pháp công trình phù hợp, kết nối hệ thống tiêu, thoát nước của dự án với các khu vực lận cận đảm bảo thoát nước, chống ngập úng tại khu vực.

8. Về chuyển mục đích sử dụng đất lúa: Trong ranh giới đề xuất dự án có khoảng 12,72 ha diện tích đất trồng lúa. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai 2013, đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ 10 ha đất trồng lúa trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ cho phép chuyển mục đích sử dụng đất lúa để xây dựng dự án. Đề nghị nhà đầu tư đề xuất dự án phối hợp với UBND thành phố Quảng Ngãi lập hồ sơ trình UBND tỉnh *(thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường)* gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Điều 8 Thông tư số

09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

9. Về đầu tư xây dựng dự án khu dân cư:

- Đề nghị làm rõ mục đích, yêu cầu thực hiện dự án khu dân cư theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quảng Ngãi cũng như của tỉnh Quảng Ngãi.

- Đánh giá nhu cầu về phát triển nhà ở đúng theo định hướng của HĐND tỉnh và của UBND tỉnh.

- Thực hiện đúng theo quy định của dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai là giao đất phải xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; trường hợp cho phép phân lô bán nền theo quy định thì phải thực hiện theo quy định pháp luật.

- Đánh giá thực chất về cung – cầu (sức mua) để tránh lãng phí về nguồn lực đầu tư, lãng phí nguồn lực đất đai, đầu cơ đất, không để đất hoang hoá, sử dụng đất đai không có hiệu quả.

10. Về môi trường: Đối chiếu với STT 7 Mục III Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP thì dự án nêu trên thuộc dự án đầu tư nhóm I có nguy cơ tác động xấu đến môi trường ở mức độ cao và thuộc đối tượng phải thực hiện đánh giá sơ bộ tác động môi trường trong giai đoạn xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư (quy định tại khoản 1 Điều 29 Luật Bảo vệ môi trường 2020).

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo ý kiến thẩm định để các cơ quan, đơn vị có liên quan triển khai thực hiện./.

***Nơi nhận*:**
- Trung tâm Phục vụ - Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh;
- Các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải;
- UBND thành phố Quảng Ngãi;
- Công ty CP Xây dựng và Phát triển đô thị Trần Việt;
- GĐ, các PGĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, QLĐĐ(Tđt-GiE).

Q. GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH QUẢNG NGÃI

Nguyễn Đức Trung